

From: **E. Reeders** <e_reeders@hotmail.com>

Date: Fri, May 27, 2022, 16:13

Subject: Onderwerp: mail dd 27-05-2022 aan bestuur VVE buitendok met cc commissie duurzaam: verzoek toezenden documenten zoals besproken+toegezegd op 23en 25 mei 2022+ vragen+agenda punten ALV 2juni 2022, incl 3 bijlagen(mails 3+9+27 mei 2022)

To: VvE Buitendok <bestuur.vve.buitendok21@gmail.com>, Duurzaam Buitendok <duurzaambuitendok@gmail.com>, E. Reeders <e_reeders@hotmail.com>

Mevrouw E. Reeders
Koperslagerij 2
1021 NK Amsterdam

Aan: het bestuur VVE Buitendok Amsterdam.

Amsterdam 27 mei 2022

ATTENTIE SCHRIJFSTER HEEFT DYSLEXIE

Onderwerp: mail dd. 27-05-2022 aan bestuur VVE buitendok verzoek toezenden documenten zoals besproken + toegezegd op 23en 25 mei 2022+ vragen+ agendapunten ALV 2juni 2022, incl. 3 bijlagen (mails 3+9+27 mei 2022 in pdf)

Geachte lezer,

Mijn dank voor de extra informatieavond van 23 juni 2022, waarbij ik de indruk kreeg dat er nu vanuit bestuur en commissie duurzaam, toch iets meer openheid is, voor andere minder ingrijpende opties betreffend onderhoud en hun in deze gevolgde en voorgenomen traject. Ook juich ik het toe dat u voornemens bent onze vraag voor een extra ALV serieus te nemen, ik ben daar absoluut voor.

Er liggen m.i. nog te veel belangrijke vragen die verduidelijking en onderzoek vereisen voor wij als VVE tot een weloverwogen besluit kunnen komen.

Graag maak ik dan ook, middels dit schrijven, gebruik van uw getoonde openheid en verzoek u tot het mij toezenden van hieronder in punt 1 t/m 9 genoemde stukken en tot het beantwoorden van mijn in punt 10 t/m 13 gestelde vragen.

Dit zoals op 23 mei 2022 mondeling en in uw schrijven van 25 mei 2022 met u besproken en toegezegd:

Met vriendelijke groet,
Mevrouw E. Reeders

CC: commissie Duurzaam buitendok, Arlanda VvE Beheer Linda Bakker (Accountmanager), Heer Steven Hagen vertegenwoordiger Eigenaar/Verhuurder Eigen Haard, adviesbureau DE Warmte Transitie Makers t.a.v mevrouw Aleida Verheus, aannemer van der Leij t.a.v Heer Ward Boers.

Hierbij de antwoorden op uw vragen:

Vragen	Antwoorden
1. De tekst van uw opdracht(-en) aan aannemer van der Leij voor onderzoek/werkzaamheden.	Zie bijlage 1 , de bouwteamovereenkomst
2. De volledige tekst van het huidige bouwkundige onderzoeksrapport, inclusief hun advies en kostenraming, van aannemer van der Leij, door hun in uw opdracht uitgevoerd.	Zie bijlage 2 . De gedetailleerde kostenraming worden vanwege concurrentie gevoeligheid niet gepubliceerd als u deze wilt inzien kunt u een afspraak maken met een van de leden van de commissie duurzaam om er samen doorheen te lopen. Pas nadat de aankomende ALV een eventuele besluit heeft genomen worden echte offertes opgevraagd en ligt er een heel concreet voorstel van de kosten ter accordering in de ALV van dit najaar
3. De door u, in uw schrijven dd. 25 mei 2022, genoemde samenvatting van onder punt 2 genoemd rapport van de aannemer met vermelding wie de auteur is van deze samenvatting.	Zie bijlage 3 Auteurs zijn: leden van de duurzaamheidscommissie in samenspraak met Aleida (WTM) en het bestuur
4. Ook verneem ik graag de tekst van alle afspraken inclusief de financiële, die met aannemer van der Leij gemaakt zijn.	Zie bijlage 1 , deze staan in de bouwteamovereenkomst
5. De tekst van uw opdrachten en afspraken incl. de financiële afspraken voor de werkzaamheden/ onderzoek aan alle overige externe partijen.	Zie bijlage 1

<p>6. In dit opzicht ben ik onder andere benieuwd naar, en verneem graag uw motief om kantoor Warmte Transitie Makers inhuren en de kosten die daarmee verbonden zijn.</p>	<p>De opdracht van de ALV was om een tweetal verduurzamingsscenario's uit te werken. Omdat dit complexe materie is en er veel met externe instanties geschakeld moet worden leek het ons erg verstandig om hier een ervaren proces begeleider bij te zoeken. Er zijn gesprekken geweest met drietal bureaus destijds, daarna zijn twee bureaus gevraagd voor een extra uitwerking en is Aleida van WTM gekozen vanwege meeste kennis en ervaring aansluitend bij behoefte van onze VVE.</p>
<p>7. Het volledig dossier over de tot op heden door het bestuur en door de commissie duurzaam aangaande de renovatie/onderhoud en duurzaamheid plannen, ik denk hierbij ook aan de door u genoemde subsidie en lening voorstellen.</p>	<p>Er is een drive waarop informatie verzameld wordt en er zijn gesprekken gevoerd met instanties. De belangrijkste informatie is via dit document in uw bezit</p> <p>Informatie over leningen en subsidies is te vinden in bijlage 4</p>
<p>8. Graag verneem ik van u wie de auteur is van het ons op 19 mei 2022 toegezonden informatie brochure, tevens ontvang ik graag verduidelijking hoe u tot de in deze brochure vermelde berekeningen bent gekomen.</p>	<p>Auteurs zijn: leden van de duurzaamheidscommissie in samenspraak met Aleida (WTM) en het bestuur</p> <p>De bronnen staan achterin de informatiebrochure</p>

<p>9. Ondanks herhaaldelijke vraag van mijn kant en andere leden van de VVE hebben wij tot op heden geen offerte en overzicht ontvangen betreffende de uitgaven commissie Duurzaam, waarvoor zij, op de zeer onoverzichtelijke stemming op de, via ZOOM gehouden, ALV van 3 juni 2021 toch een mandaat kregen van 70.000 euro (zie mijn schrijven aan u dd. 30 juli 2021)</p> <p>Ik verzoek u zo spoedig mogelijk mij en alle leden van de VVE een verantwoording te sturen hoe zij dit, hoge bedrag aan, gemeenschapsgeld hebben besteed of menen te besteden.</p> <p>Dit zijn overigens niet de eerste hoge onderzoek uitgaven die in dit verband gedaan zijn ik denk hierbij o.a. aan bureau "STEED.</p>	<p>Zie bijlage 5, tevens staat dit op de agenda van de aankomende ALV als eerste onderwerp onder agendapunt 7</p>
<p>10. Zonder tegen bericht van uw kant ga ik ervan uit dat verder onderzoek en uitwerking betreffend zonnepanelen voorlopig uitgesteld wordt, zodat wij alle aandacht kunnen geven op het meest acute onderwerp: namelijk het meest noodzakelijke onderhoud. Ik stel dan ook nogmaals voor: agenda punt zonnepanelen voor de komende ALV uit te stellen tot later, mede daar dit ook veel meer onderzoek vergt zoals ik u reeds op 3 mei schreef (zie bijlage).</p>	<p>Het agendapunt voor zonnepanelen blijft staan. Het besluit hierover is een apart punt op de agenda van de ALV. Als er tijdens de vergadering besloten wordt om dat dossier uit te stellen, dan doen we dat.</p>
<p>11. U heeft op 23 mei 2022 toegezegd mijn brief dd. 3 mei 2022 (zie bijlage) aan u, en uw antwoord dd.9 mei 2022 (zie bijlage) alsnog te delen met alle leden van de VVE, helaas kan ik deze nog niet vinden, kunt u mij zeggen waar u deze geplaatst heeft. Mocht u er nog niet aan toegekomen zijn deze te plaatsen ga ik ervan uit dat u dit voor 31 juni zult doen.</p>	<p>Uw brief staat inmiddels op de website waarnaar is verwezen in een brief aan alle leden. Deze website is daarmee toegankelijk voor alle eigenaren</p>

<p>12. In antwoord op mijn schrijven, dd.3 en 9, mei 2022 (zie bijlagen), beloofde u de daarin door mij aangedragen punten te zullen bespreken op de ALV van 2 juni 2022 ik kan deze echter nog niet allemaal terugvinden in uw agenda, mijn vriendelijk doch dringend verzoek aan u mijn punten alsnog te agenderen.</p>	<p>Deze punten vallen onder het agendapunt 7. Die vragen die nu al beantwoord kunnen worden zijn ze opgenomen in het informatieboekje, of als antwoorden op vragen die op de website zijn gepubliceerd.</p>
<p>13.Ik verzoek u vriendelijk doch dringend, in het kader van de ook door u herhaaldelijk genoemde openheid en ik citeer: "we moeten het samen doen", "wij willen niet dat burenen/mede VVE leden, omdat ze de kosten niet meer kunnen dragen gedwongen worden te verhuizen", mijn schrijven inclusief de 3 bijlagen met alle leden van de VVE delen. Met belangstelling zie uw reactie zo spoedig mogelijk tegemoet, doch uiterlijk 31 mei 2022, dit i.v.m. de komende ALV op 2 juni 2022.</p>	<p>Uw brief staat op de website.</p>

Bijlagen:

Bijlage 1: Bouwteamovereenkomst

Bijlage 2: Gebouwenscan inclusief advies

Bijlage 3: Samenvatting begroting vdLeij van de beide pakketten

Bijlage 4: Informatie over de subsidies

Bijlage 5: overzicht uitgaven commissie duurzaam



Bouwteamovereenkomst

De ondergetekenden:

a. Vereniging van Eigenaars Buitendok aan de Koperslagerij, Buitendraaijerij, Buitenzagerij en Bankwerkerij te Amsterdam gevestigd aan Arlandaweg 88, 1043EX te Amsterdam, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer KvK 51299100, hierna te noemen: de opdrachtgever;

en

b. Van der Leij Vastgoedonderhoud B.V., gevestigd aan de Distelweg 80B, 1031 HH te Amsterdam ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 24264998, hierna te noemen: de aannemer;

overwegende:

- a. dat de opdrachtgever voornemens is het volgende project te realiseren:
Verduurzaming VvE Buitendok te Amsterdam, hierna te noemen: het project;
- b. dat de opdrachtgever de voorbereiding van het project wenst te doen plaatsvinden in bouwteam-verband;
- c. dat de opdrachtgever voornemens is de uitvoering van de bouwkundige werkzaamheden die deel uitmaken van het project, hierna te noemen: het werk, op te dragen aan de aannemer, mits tevoren tussen opdrachtgever en aannemer over de prijs van het op te dragen werk overeenstemming wordt bereikt, een en ander met inachtneming van deze bouwteam overeenkomst;
- d. dat de aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot uitvoering van het werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Doel van het bouwteam

Het bouwteam is een samenwerkingsverband waarin de deelnemers - met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid - samenwerken aan de voorbereiding van het project. Voor dat doel is ieder der deelnemers gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van zijn specifieke ervaring en deskundigheid.

2. Samenstelling van het bouwteam

Het bouwteam bestaat uit:

- a. Opdrachtgever: Vereniging van Eigenaars Buitendok aan de Koperslagerij, Buitendraaijerij, Buitenzagerij en Bankwerkerij te Amsterdam, vertegenwoordigd door dhr. W. Smit
Arlandaweg 88, 1043EX te Amsterdam
- b. Aannemer: Van der Leij Vastgoedonderhoud B.V., vertegenwoordigd door dhr. N. Welmer
Distelweg 80 B, 1031 HH te Amsterdam

3. Taak van het bouwteam, de opdrachtgever en de aannemer daarin

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit van het project. Als streefdatum om een voorlopig ontwerp (ramingsniveau) tot stand te brengen wordt 19 mei 2022 aangehouden. Als streefmaand om een definitief ontwerp tot stand te brengen wordt oktober 2022 aangehouden. Als streefjaar voor de realisatie van het definitieve ontwerp wordt 2023 aangehouden;

- a. De opdrachtgever geeft leiding aan het bouwteam. Daartoe wordt onder meer gerekend:
 - het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens ter zake van het project;
 - het leiden van de vergaderingen van het bouwteam;
 - het controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke deelnemers;
 - het beoordelen van in het bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
 - het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het project;
 - het creëren van draagvlak bij de achterban, de VvE leden, t.b.v. de uitwerking en realisatie van het voorlopig en definitief ontwerp.
- b. De opdrachtgever kan zich in het bouwteam laten bijstaan of vertegenwoordigen door een deelnemer aan het bouwteam of door een derde. Degenen die namens de opdrachtgever zitting hebben in het bouwteam vertegenwoordigen hem in alle aangelegenheden die op het project betrekking hebben, tenzij uit deze overeenkomst anders blijkt of tenzij de opdrachtgever voldoende duidelijk van het tegendeel heeft doen blijken.
- c. De aannemer stelt aan het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en de daaraan verbonden kosten ter beschikking, voor zover zulks in het kader van de voorbereiding van het project in redelijkheid wenselijk is teneinde te komen tot een voor de opdrachtgever aanvaardbare aanneemsom.
Daartoe wordt gerekend:
 - het beoordelen van de uitvoerings- en kostentechnische aspecten van de in bijlage 1 vermelde werkzaamheden;
 - het voorstellen van een of meer alternatieven voor de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen, voor zover zinvol en voor zover dat mogelijk is binnen de genoemde streefdata en overeen te komen planning;
 - Het opstellen van een bouwteampanning met daarin vastgesteld de benodigde beslistmomenten en andere relevante mijlpalen;
 - Het opstellen van een werkomschrijving en prijsaanbieding;
 - Het opstellen van een voorbereidings- en uitvoeringsplanning voor de bouwwerkzaamheden.

- d. Het bouwteam is gezamenlijk verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde (omgevings-)vergunningen.
- e. Wanneer er in het bouwteam wordt overeengekomen dat er adviseurs dienen te worden geraadpleegd, zal de opdrachtgever deze adviseurs rechtstreeks opdracht geven, ofwel de door de aannemer hiertoe te maken kosten vergoeden. Te denken valt aan het inschakelen van architect en/of constructeur, het laten uitvoeren van bouwfysisch onderzoek, Flora- en fauna onderzoek, en dergelijke.
- f. De hiervoor gegeven omschrijving van de taken van de aannemer laat onverlet, dat partijen in een later stadium van de voorbereiding van het project kunnen overeenkomen dat de aannemer nader te omschrijven andere werkzaamheden zal uitvoeren.

4. Besluitvorming en verslaglegging

Van alle door het Bouwteam te houden vergaderingen worden notulen gemaakt, die in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenzij partijen anders overeenkomen, is de aannemer belast met het opstellen van de notulen.

De aldus vastgestelde notulen met de daarin opgenomen afspraken/besluiten binden de bouwteamleden.

5. Aansprakelijkheid van de aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

De aannemer zal zijn werkzaamheden ten behoeve van het bouwteam naar beste weten en kunnen verrichten.

De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben, mits diegene die adviezen en ontwerpen heeft aanvaard en tot de zijne gemaakt.

Op deze bouwteamovereenkomst en hieruit volgend werk, zijn de AVA 2013 van toepassing. Tevens zijn de aanvullende voorwaarden van Van der Leij Bouwbedrijven van toepassing, zoals gedeponeed bij de KvK te Amsterdam:

- Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of getoond met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek franco aan hem te worden teruggezonden;
- Indien opdrachtgever opdracht geeft om een project uit te voeren, wordt dat project door de aannemer ingepland en dus productieruimte gereserveerd. Het door opdrachtgever opschuiven in de tijd van een project zal consequenties qua tijd en geld met zich meebrengen;
- Op al onze werkzaamheden is onze Algemene garantieverklaring van toepassing.

6. Prijsvorming

De aannemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen werk, conform door de opdrachtgever goedgekeurde TO en definitieve tekeningen.

Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen en de aannemer de vergoeding – zoals genoemd in artikel 7c Beëindiging van de overeenkomst – heeft ontvangen, is de opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het werk, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het werk aan een of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de aannemer de opdrachtgever op

geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het werk.

7. Beëindiging van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst eindigt, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:
 - a. partijen niet tot overeenstemming over de aanneemsom komen;
 - b. de opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de voor het project benodigde overheidsgoedkeuringen en -vergunningen te verkrijgen;
 - c. één der partijen aantoonbaar niet kwalitatief werk afleveren;
 - d. er in de algemene ledenvergadering van de vereniging van eigenaren, geen gekwalificeerde meerderheid besluit om een aanvullende opdracht aan te gaan;
 - e. de vereniging van eigenaren er niet in slaagt tijdige en voldoende financiering te verkrijgen ten behoeve van de realisatiefase;
 - f. één der partijen meermaals benodigde deadlines niet behalen.
- b. Vóór de totstandkoming van deze opdracht kan deze overeenkomst tevens door ieder der partijen worden beëindigd door een tot de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surséance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.
- c. Indien deze overeenkomst niet tot een aanvullende opdracht tot uitvoering van het werk leidt, zal door de opdrachtgever € 10.000,00 excl. BTW aan de aannemer betaald worden, bij wijze van vergoeding voor verrichte werkzaamheden.

8. Geschillen

Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - welke naar aanleiding van deze overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer ontstaan, zullen worden beslecht door de Burgerlijke Rechter.

Namens opdrachtgever Vereniging van Eigenaars Buitendok
aan de Koperslagerij, Buitendraaijerij, Buitenzagerij en
Bankwerkerij te Amsterdam,

d.d. _____

Walter Smit, Voorzitter VvE bestuur

Namens aannemer Van der Leij Vastgoedonderhoud B.V., d.d. _____

N. Welmer, bedrijfsleider Vastgoedonderhoud

Bijlage 1, Taakverdeling partijen

Taskmatrix		
Omschrijving taak	VvE	Van der Leij
2-Wekelijkse werksessies met bouwteam		
Opname (Quickscan/Schouw)		
Uitwerking pakketten en varianten		
Aanlevering offertes constructie en bouwfysica		
Opdrachtverstrekking aan diverse partijen (o.b.v. offerte)		
Opstellen kostenramingen en begrotingen		
Toetsing bij welstand /gemeente		
Technische input en expertise		
Informatiebrieven en communicatie naar VvE leden		
Opstellen informatie t.b.v. ALV		
Versturen informatie t.b.v. ALV		
Draagvlak creëren bij VvE leden		
Goedkeuring inkomende en uitgaande stukken		
Besluitvorming binnen ALV		
Opdrachtverstrekking		

Gebouw-scan: Energetica



VvE Buitendok

Koperslagerij 2 t/m 52 / Buitenzagerij 1 t/m 72 / Buitendraaierij 1 t/m 64 / Bankwerkerij 1 t/m 67

29-03-2022



GEGEVENS

Objectgegevens	
Adres	: Koperslagerij 2 t/m 52 / Buitenzagerij 1 t/m 72 / Buitendraaijerij 1 t/m 64 / Bankwerkerij 1 t/m 67
Postcode	: 1021 NP
Plaats	: Amsterdam
Woningtype	: Appartementen gebouw
Bouwjaar	: 1984
Bewoond	: Ja
Aantal bouwlagen	: 3 á 4 bouwlagen
Voorgevel oriëntatie	: Noord, Oost en West



Inspectiegegevens	
Soort inspectie	: Gebouw-scan: energetica
Projectnummer	: 120107
Inspecteur	: J.O. Burgler
Handtekening inspecteur	:
Inspectiedatum	: 24-2-2022 & 8-3-2022
Aanwezigen	:
Weersgesteldheid	: Regenachtig & Droog
Bureau	: Climate Construction (C.C.) en Van der Leij Vastgoed Onderhoud (V.d.L.)
Adres	: Distelweg 80b
Postcode	: 1031 HH
Plaats	: Amsterdam
Telefoon	: 020-6323331
Email	: J.Burgler@climateconstruction.nl

Inhoudsopgave

Objectgegevens	2
Inspectiegegevens	2
1 ALGEMENE BEVINDINGEN	4
2 GEBOUW-SCAN METSELWERKGEVELS.....	6
Toepassing gebouw-scan.....	6
Beoordelingsmethodiek	6
Werkwijze.....	6
3 ENERGETICA	7
3.1 Constructie isolatiedikte	7
3.2 Constructie isolatiedikte	7
3.3 Haalbaarheid verbeterpakket 2	9
3.4 Haalbaarheid verbeterpakket 3 ZEP	10
3.5 Te bespreken voorstel alternatief verbeterpakket	10
4 TOELICHTING ONDERZOCHE MAATREGELEN	11

1 ALGEMENE BEVINDINGEN

Algemene bevindingen

In onderstaande punten zijn diverse algemene bevindingen toegelicht welke naar voren kwamen tijdens de opname.

1. Houten kozijnen en draaiende delen
Bij het schilderwerk is over het algemeen ernstige krijting en afbladdering aanwezig.
De houten kozijnen van de trappenhuisen vertonen ernstige houtrot.
2. Aluminium kozijnen
De aluminium kozijnen zijn sterk verouderd. Een type wat niet goed afsluitbaar is en niet thermisch onderbroken. De entreedeurkozijnen zijn wel thermisch onderbroken. In meerdere kozijnen zijn gaten geboord. De kozijnkamers zijn beschadigd wat ervoor zorgt dat de kamers de isoleren werking is verloren. De slotpen van de schuifpui geeft ook een koudebrug in het kozijn.
Op vele locaties is Filiforme corrosie waargenomen aan de aluminium kozijnen.
3. Beglazing
De beglazing is dubbel glas zonder folie.
4. Panelen in kozijnen
De panelen in de kozijnen zijn geïsoleerd alsmede de volkernwanden van de zijwanden van de galerijwoningen.
5. Ventilatie
De ventilatieroosters zijn niet goed af te sluiten. Rondom de kozijnen is de kierdichting niet goed.
6. Afwerking hout
Meerdere multiplex afwerkingen vertonen delaminatie.
7. Metselwerkgevels
Het voeg- en metselwerk vertoont op meerdere locaties verwerking en verzanding. Op een enkele locatie is een scheur waargenomen in het metselwerk.
Het metselwerk is een spouwmuur voorzien van minerale wol en de luchtspouw na-geïsoleerd is met PS-korrels. De kopgevels van de gebouwingers zijn afgewerkt met stuukwerk en zijn voorzien van een volledig geïsoleerde luchtspouw aangevuld met PS-plaat.
8. Afdichtingen/waterkeringen
Loodslabben vertonen op meerdere locaties scheurvorming.
Dilatatievoegen onthechten en bij meerdere galerijvloerdilataties zijn afwerkingen gescheurd of onthecht. Kitvoegen tussen de betonnen elementen zijn op meerdere locaties onthecht. Door capillaire werking is mosgroei en betonschade ontstaan.
9. Daken
De twee laags Derbigum dakbedekking is van redelijk tot goede kwaliteit. Hierop is een grindballast aanwezig. De dakopstand hoogte is nu goed. Consolidated geeft aan dat ca. 10 jaar geleden 70 mm PIR is aangebracht met een theoretische levensduur van 30 jaar. Bij het aanbrengen van een dikker isolatiepakket zullen de dakranden, doorvoeren en schoorstenen opgehoogd moeten worden. De afwerking van de aluminium dakrandafwerking bladdert op een enkele locatie af. Veelal ter plaatse van de snijrand. De galerijen en balkons welke deels een dak vormen van de beneden liggende woningen zijn voorzien van PIR-isolatie uitgevoerd in het omgekeerd dakprincipe geballast met drainage tegels. Het isolatiepakket zou hooguit vervangen kunnen worden voor een 20mm dikker isolatiepakket i.v.m. zowel de kozijnhoogte als het hekwerk.

10. Betonconstructie

De uitkragende betonnen vloeren en -balken zijn aan de onderzijde en/of rondom niet geïsoleerd. Hetgeen een koudebrug vormt. Naïsoleren zal t.p.v. kozijnen een probleem vormen, omdat het isolatiemateriaal met afwerking voor het kozijn en glas uitkomt. Hiervoor zal de kozijn aansluitdetailering aangepast moeten worden.

11. Leidingkanalen

De shuntkanalen in de woningen zijn niet goed luchtdicht t.b.v. de Qv10.

12. Brandveiligheid

De leidingdoorvoeren in de boven elkaar gesitueerde meterkasten zijn niet brandvertragend afgewerkt. Dit geldt ook in de vloer grenzend aan de bergingen. De WBDBO voldoet daarmee niet aan de 20 minuten weerstandeis conform BouwBesluit 2012 bestaande bouw.

2 GEBOUW-SCAN METSELWERKGEVELS

Toepassing gebouw-scan

Deze scan geeft een overzicht over de kwaliteit van het geïnspecteerde gebouw en onderdelen daarvan. Het initiële doel van deze scan is het verkrijgen van inzicht in de energetische staat van het gebouw. Daarnaast is de kwaliteit van andere onderhoud behoevende elementen van het gebouw bekeken.

Beoordelingsmethodiek

De inspectie betreft een visuele inspectie van zichtbare elementen. Voor de isolatiedikte metingen zijn op enkele locaties kleine gaten geboord in de constructies.

Werkwijze

Het gebouw is visueel beoordeeld. Hierbij is gebruik gemaakt van een camera op een telescoopstok van 9 meter.

Voorafgaand aan het onderzoek heeft bureau onderzoek plaatsgevonden in de beschikbaar gestelde tekeningen.

3 ENERGETICA

Het maatwerkadvies van Steeds is opgemaakt in 2020. In onderstaande tabel zijn de energetische uitgangspunten te zien, waarmee gerekend is.

3.1 Constructie isolatiedikte

Isolatie thermische schil (conform ISSO 82.1)				
Bouwdeel	Constructie	Isolatie	Isolatie dikte	Rc/Uwaarde
Dak	Platdak bitumen, grind	onbekend		1,30 m ² *K/W
Gevels	Spouwmuur	onbekend		1,30 m ² *K/W
Kozijnen woonvertrekken	dubbele beglazing		n.v.t.	4,10 W/m ² *K
Kozijnen overige vertrekken	dubbele beglazing		n.v.t.	4,10 W/m ² *K
Panelen in kozijnen		niet geïsoleerd	n.v.t.	1,30 m ² *K/W
Voordeur	kunststof	niet geïsoleerd	n.v.t.	3,40 W/m ² *K
Overige buiten deuren	kunststof	niet geïsoleerd	n.v.t.	3,40 W/m ² *K
Onderste vloer	betonvloer boven kruipruimte/berging/buitenlucht	geen	0 mm	0,15 m ² *K/W

Energetische uitgangspunten maatwerkadvies Steeds

3.2 Constructie isolatiedikte

Maatregel	Huidig gerekend Steeds	Huidig gemeten C.C.	Nieuwe waarde Steeds	Hoogst haalbare mogelijke waarde C.C.	Opmerking
Gevelisolatie					
Metselwerk gevel	Rc= 1.3	Rc= 2.14	Rc= 5	RC= 5	Nu aanwezig is 50mm minerale- wol met 30mm na-isolatie (PS-korrels). Een Rc= 5 is niet te realiseren <u>in</u> de huidige constructie, alleen door isolatie aan de binnen of buitenzijde van de gevel te plaatsen. De buitenzijde zou de beste oplossing zijn. Het gevelbeeld verandert daardoor wel. Maar dat gebeurt met de kozijnen ook. De welstandscommissie dient sowieso betrokken te worden.
Gevel grenzend aan binnenzijde trappenhuis	Rc= 1.3	Rc=0.19	Rc= 5	Rc= 1.25	Er zit nu 0 mm isolatie. Geen spouwmuur. 40mm PS met stuuk is Rc 1.25 te behalen. Een dikker isolatie pakket komt niet goed uit bij de kozijnen en de trap.

Gevelconstructie met Volkern (galerijwoningen)	Rc= 1.3	Rc=1.03	Rc=5	Rc=1.3	Er is nu 30mm PUR in sandwichpaneel aanwezig.
Stuukwerk PS kopgevels	Rc= 1.3	Rc= 2.80	Rc= 5	Rc=5	Er is nu aanwezig: 50mm minerale- wol met 30mm na-isolatie PS- korrels En een 25mm PS-plaat
Dak isolatie					
Hoofddak	50mm	Rc=1.78	Rc= 6,5	Rc= 6,5	Er is nu 70mm PIR aanwezig. De gewenste Rc is haalbaar als de dakopstanden, doorvoeren en schoorstenen verhoogd worden. Diverse daken lopen echter wel over op de galerijen en balkons. Hier zal een overgang gemaakt moeten worden.
Groendak	NVT	NVT	NVT	NVT	
Galerijen/balkons	50mm	Rc=1,33	Rc= 6,5	Rc= 1.78	Er is 50mm PIR middels een omgekeerd dakprincipe aanwezig. Door zowel deurkozijn hoogte als hekwerk is een dikker isolatiepakket dan 70mm niet mogelijk.
Vloer isolatie					
Kruipruimte	0 mm	Rc=2.15	Rc= 4	Rc= 4	Er is nu ca. 90mm PS aanwezig. Voor aanvullen met isolatie moet wel het juiste isolatie met bevestigingswijze gezocht worden. Tonzon lijkt de beste aanvulling te zijn. De vraag is of het nodig is i.v.m. huidig isolatiepakket.
Buitenlucht (ter plaatse van woningen balk)	0 mm	Rc=0.15	Rc= 4	Rc=4 kan grotendeels	Er is nu 0mm isolatie aanwezig. Onderzijde uitkragende vloeren zijn niet te isoleren door aansluitdetailering tpv kozijnen. Tenzij de kozijnen vervangen worden en ruimte gecreëerd wordt. Of er moet t.p.v. kozijnen van de ateliers een verjonging gemaakt worden.
Onverwarmde ruimte	0 mm	Rc=0.33	Rc= 4	Rc=4	Er is nu 0mm isolatie aanwezig Bergingsruimte plafond is goed te isoleren. Hooguit bewerkelijk.
Thermisch niet onderbroken aluminium kozijnen met DG naar kunststof met Triple HRglas					
Aluminium kozijn met Dubbel glas	U= 4.1	U= 4.1	U=0.7	U=1.4	Kozijnen vervangen is zeer verstandig ook gezien de staat van onderhoud.

					Uitgegaan wordt van kunststof kozijnen. Aanbevolen wordt direct ZR-roosters aan te brengen.
Panelen in kozijnen vervangen voor paneel met betere isolatiewaarde					
Panelen in kozijnen (galerijwoningen)	Rc= 1.3 Klopt niet	Rc= 0,42 U= 2.4	Rc= 1.42 U= 0,7	Rc= 1.42 U= 0,7	Het vervangen van de panelen is haalbaar.
Natuurlijke ventilatie vervangen voor vraag gestuurde ventilatie					
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie	Natuurlijke ventilatie	Vraag gestuurde ventilatie	CO-2 gestuurde ventilatie	Als vraag gestuurde afzuiging aangebracht wordt is het verstandiger direct CO-2 gestuurde afzuiging aan te brengen met name omdat ZR-ventilatioeroosters kunnen worden aangebracht in de nieuwe kozijnen. Eventuele afzuiging zou decentraal in de woningen kunnen worden gerealiseerd.
PV-panelen aanbrengen					
	NVT	NVT	Aanbrengen	Aanbrengen	De constructieve vloer lijkt sterk genoeg, maar dient door een constructeur beoordeeld te worden.
Kierdichting voor ZEP subsidie aanvraag te voldoen aan Qv10 0,4 Alle kieren en gaten in de woningschil en shuntkanaal dienen gedicht te worden. Deze grenswaarde is best moeilijk te bereiken. Gedetailleerde informatie dient verkregen te worden vanuit de rapportage die opgesteld wordt door de bouwfysisch adviseur.					

Algemeen kan gestelde worden dat de aannames die aanvankelijk gedaan zijn niet corresponderen met de werkelijkheid. Het eerder afgegeven energiebesparingspotentieel zal dus feitelijk gaan afwijken. Mede hierom hebben we verderop een alternatief pakket samengesteld.

Onderstaande verbeterpakketten zijn combinaties van de maatregelen welke in **§ 2.2 Constructie isolatiedikte** zijn uitgewerkt.

3.3 Haalbaarheid verbeterpakket 2

Advies uit het energetisch maatwerkadvies van Steeds zijn de onderstaande prestatie-eisen opgesteld. Op basis van onze rondgang geven we de volgende haalbaarheid per onderdeel aan.

1. Dakisolatie Rc= 6,5
 - a. Hoofddaken. Isolatie waarde is mogelijk echter rekening houden met bevindingen zoals benoemd in dit rapport
 - b. De dakisolatie t.p.v. balkons en galerijen welke deels dak vormen is de Rc van 6,5 niet te realiseren. Een isolatiepakket van 70mm met een Rc 1,78 is het hoogst haalbare. Het verschil is slechts 20mm met Rc 0,45. Naar verwachting betreft dit minder dan 30% van het totale dakoppervlak maar dient nader ingemeten te worden.
2. Vloerisolatie Rc= 4,0
 - a. Vloer grenzend aan kruipruimte. Isolatie waarde is mogelijk. Rekening houdend dat we op een alternatieve wijze aan de waarde moeten komen met een Tonzon-systeem (e.e.a. nog definitief te bevestigen vanuit rondgang)
 - b. Vloer grenzend aan berging. Isolatie waarde is mogelijk.
 - c. Vloer grenzend aan buitenlucht. Isolatie waarde is mogelijk.

3. Kunststof kozijnen met triple glas $U = 0,7$
 - a. Is mogelijk.
4. Panelen in nieuwe kozijnen galerijwoningen $U = 0,7$
 - a. Is mogelijk
5. Vraag gestuurde ventilatie
 - a. Is mogelijk (e.e.a. nog definitief te bevestigen vanuit rondgang)

3.4 Haalbaarheid verbeterpakket 3 ZEP

Advies uit het energetisch maatwerkadvies van Steeds zijn de onderstaande prestatie-eisen opgesteld. Op basis van onze rondgang geven we de volgende haalbaarheid per onderdeel aan.

1. Dakisolatie $R_c = 6,5$
 - a. Idem als bij pakket 2
2. Vloerisolatie $R_c = 4,0$
 - a. Idem als bij pakket 2
3. Gevelisolatie $R_c = 5,0$
 - a. Is mogelijk.
4. Kunststof kozijnen met triple glas $U = 0,7$
 - a. Idem als pakket 2
5. Panelen in nieuwe kozijnen galerijwoningen $U = 0,7$
 - a. Idem als pakket 2
6. Photovoltaïsche zonnepanelen collectief elektraverbruik
 - a. Is mogelijk wordt separaat door VvE onderzocht
7. Vraag gestuurde ventilatie
 - a. Idem als pakket 2

3.5 Te bespreken voorstel alternatief verbeterpakket

Vanuit de rondgang hebben we een alternatief verbeterpakket opgesteld aangezien de huidige isolatiewaarden beter zijn dan voorheen werden aangenomen door Steeds. Dit pakket dient door gerekend te worden op subsidie en energiebesparingspotentieel.

1. Dakisolatie $R_c = 6,5$
 - a. Idem als bij pakket 2
2. Vloerisolatie $R_c = 4$
 - a. Vloer grenzend aan berging.
 - b. Vloer grenzend aan buitenlucht.
3. Kunststof kozijnen met triple glas $U = 0,7$
 - c. Idem als pakket 2
3. Panelen in nieuwe kozijnen galerijwoningen $U = 0,7$
 - a. Idem als pakket 2
5. Photovoltaïsche zonnepanelen collectieve elektraverbruik
 - a. Is mogelijk wordt separaat door VvE onderzocht
6. Vraag gestuurde ventilatie
 - a. Idem als pakket 2

Het alternatieve pakket is in principe vergelijkbaar met het ZEP pakket. In het alternatieve pakket is echter afgestapt van de gevelisolatie en de kruipruimte isolatie.

Het ZEP-pakket is een combinatie van energetische verbetermaatregelen welke ook verwerkt zijn in verbeterpakket 1 en het aanvullend aangeboden pakket. De opmerkingen per maatregel gelden dan ook voor deze pakketten. Het behalen van het huidige ZEP-pakket is mogelijk, maar volledig afhankelijk van de gemeente/ welstandscommissie en budget.

Het verdient de aanbeveling om het alternatieve aangeboden pakket door te rekenen.

4 TOELICHTING ONDERZOCHE MAATREGELEN

Toelichting onderzochte maatregelen

In onderstaand hoofdstuk is bij diverse maatregelen een toelichting omschreven. Hierin zijn ook bepaalde onzekerheden en afweging omschreven.

1. Dakisolatie

De dakisolatie op de hoofddaken is uit te voeren. Hierbij wordt er aangevuld op de bestaande dakisolatie met dakbedekking. Wel moet rekening gehouden worden met het verhogen van de dakopstand en het aanpassen van de dakkisten waar diverse leidingwerk naar boven komt.

De dakisolatie ter plaatse van de galerijwoningen is veelal afhankelijk van de kozijnen. De vraag is of de deuren dan niet te klein worden en de op en afstap te groot word. Daarnaast geeft de hoogte van de hekwerken een beperking.

2. Vloerisolatie

De vloeren en balken aangrenzend aan de buitenlucht (ter plaatse van de woningen in balk) kunnen alleen geïsoleerd worden als de kozijnen aangepast worden, of een verjonging t.p.v. kozijnen wordt aangebracht.

Bij de vloerisolatie aan kruipruimte is 90mm Polystyreen aanwezig. Tonzon vloerfolie lijkt uit onderzoek het beste materiaal om de Rc-waarde te verhogen. De vraag is of de NCW goed is. Bodemisolatie zou ook kunnen, maar heeft waarschijnlijk een minder goed rendement. Wel beter te realiseren en een lagere investering. Installateurs kunnen echter bij onderhoud of calamiteit niet bij de leidingen, dus heeft ook risico's.

Bij de vloeren t.p.v. de bergingen is goed isolatie aan te brengen, alleen bewerkelijk. Leidingdoorvoeren moeten wel nog brandvertragend afgewerkt worden.

3. Gevelisolatie

Bij gevelisolatie van de metselwerkgevels zal de isolatie aan de buitenzijde van de constructie bevestigd moeten worden. Theoretisch heeft het buitenspouwblad geen dragende functie, dus zal het buitenblad verwijderd kunnen worden om een dikkere PS-isolatieplaat tegen het binnenspouwblad te plaatsen en af te werken met bijvoorbeeld steenstrips.

De binnenwanden grenzend aan het trappenhuis zijn geen spouwmuren. Bij de onderzochte woning is een voorzetwand aangetroffen. Of deze wand geïsoleerd is dat hebben we niet onderzocht. We weten ook niet of alle woningen zijn voorzien van een voorzetwand. De verwachting is van niet.

Bij de kopgevels welke voorzien zijn van stuwwerk kan de huidige PS-beplating goed vervangen worden. De binnen constructie is een volledig geïsoleerde spouwmuur. De vraag is of de netto contacte waarde (NCW) hier van acceptabel is.

Er dient wel aandacht voor welstand te worden gehouden i.v.m. eventuele wijziging uiterlijk. Ook dient er rekening gehouden te worden met de aansluitingen bij kozijnen.

De Volkern gevelconstructie bij de galerijwoningen is een panelen constructie voorzien van 30mm isolatie. De constructie zal vervangen kunnen worden voor een Houskelet constructie met een dikker isolatiepakket. Eventueel afgewerkt met Volkern beplating. Dit heeft invloed op dakopstand. Dit kan gelijktijdig met het verhogen t.b.v. van dikkere dakisolatie.

4. Kozijnen en glas

De kozijnen, panelen, deuren en ventilatioosters zijn te vervangen. De te behalen U-waarde voor het glas van 0,7 is haalbaar. De U-waarde voor het kozijn zal minder laag zijn maar moet nader onderzocht worden. De vraag is nog wel of we echt willen vast houden aan triple glas. Dit vanwege de kosten ten opzichte van de behaalde isolatiewaarde en het feit dat triple glas kostenverhogend werkt voor wat

betreft kozijnen en glas. Ook is het gewicht aanzienlijk zwaarder waardoor de bediening ook zwaarder wordt.

Er is nu beoordeeld of kunststof kozijnen ter vervanging van de aanwezig aluminium kozijnen mogelijk is. Het toepassen van aluminium kozijnen is ook mogelijk echter aanzienlijk (ca. 30%) duurder dan kunststof.

5. PV panelen

Voor het toepassen van Photovoltaïsche zonnepanelen is nog constructief onderzoek benodigd. De verwachting is dat de betonconstructie sterk genoeg is. Er is inmiddels een maximum gewicht opgegeven door de constructeur waaraan de uiteindelijke leverancier van PV panelen zich zal moeten conformeren.

6. Vraaggestuurde ventilatie

Vraag gestuurde afzuiging is realiseerbaar. Aanpassen naar CO₂ gestuurde afzuiging zou de voorkeur hebben. Dit zal hoogstwaarschijnlijk decentraal worden toegepast.

Bijlage 3: Samenvatting begroting vdLeij van de beide pakketten

Kostenvergelijking pakketten op basis van cijfers VdLeij, mei 2022

Alles € 1000

	ZEP-PAKKET	ALTERNATIEF
BOUWPLAATSKOSTEN	460	408
KOZIJNEN (en evt steigers)	3257	3347
GEVEL: steen en beton	1234	142
GEVELPANELEN	631	628
DAKISOLATIE incl rookkanalen	966	966
VLOERISOLATIE 69 OF 18 woningen	199	94
VENTILATIE	343	343
ELEKTRA zonnepanelen	104	104
OVERIG WERK ¹	90	82
<i>1) dakgoten, regenafvoer, asbest, betonrep, radiatroen los/vast</i>		
TOTAAL NETTO	7285	6114
Plus alg. kosten, indexering, winst, risico	1520	1276
	8805	7390
Plus BTW	1790	1534
TOTAAL INCL BTW	10595	8924

Bijlage 4: Informatie over de subsidies

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>

<https://www.warmtefonds.nl/>

Bijlage 5: overzicht uitgaven commissie duurzaam

	inclusief BTW	inclusief BTW
ALV	Mandaat 2021	Mandaat 2020
Besluit	€ 70.000,00	€ 8.000,00
Voorbereiding en toezicht	€ 7.000,00	
Onvoorzien	€ 7.000,00	
totaal	€ 84.000,00	
Subsidie		Uitgekeerd
Gemeente Amsterdam		€ 14.355,00
totaal subsidie voor onderzoeksfase ontvangen		€ 14.355,00
Totaal budget onderzoeksfase (Mandaat en subsidie gemeente)	€ 106.355,00	
Uitgezette opdrachten	Max factuurbedrag / te verwachten inclusief BTW	Daadwerkelijk tot nu toe inclusief BTW
Kosten organisatie (drukwerk, zaalhuur, vergoedingen, website etc)	€ 1.000,00	€ 466,51
Steeds onderzoek en rapportage	€ 9.619,50	€ 9.619,50
Flora en Fauna	€ 847,00	€ -
DWTM fase 1a en 1b	€ 28.435,00	€ 15.944,48
vd Leij - indien de opdracht niet doorgaat	€ 12.100,00	€ -
Externe onderzoeken (asbest, dakconstructie etc)	€ 10.916,00	€ 10.915,53
JHK architecten	€ 12.100,00	€ 4.162,40
Sub totaal	€ 75.017,50	€ 41.108,42
Speling (mandaten + subsidie -/- te verwachten uitgaven)	€ 31.337,50	
Balans (mandaten + subsidie -/- uitgegeven tot nu toe)		€ 65.246,58